

Vorbemerkungen:

Das ursprüngliche Gebäude der Waldschule in Alfter wurde 1966 als Grundschule errichtet. Die Hanglage des Grundstücks ermöglichte einen Klassentrakt in zweigeschossiger Bauweise zu errichten, wobei der gesamte Baukörper sich lediglich um ein Geschoss aus dem Gelände erhebt. Der Haupteingang der Schule liegt ebenerdig im Obergeschoss des Gebäudes.

Ende der 1980er Jahre kaufte der Rhein-Sieg-Kreis das Gebäude von der Gemeinde Alfter, um dort linksrheinisch eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung in eigener Trägerschaft unterzubringen. Mit dem Erwerb der Schule wurde ein zusätzlicher Klassentrakt im Südosten angebaut und die Flachdächer wurden mit flachgeneigten Dachkonstruktionen versehen.

Im Jahr 2006 wurde die Schule um einen weiteren zweigeschossigen Anbau erweitert. Der Anbau bietet Platz für zwei FOGS-Gruppen (Fördernde Offene Ganztagsschule).

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens war lediglich für diesen, im Verhältnis zum Gesamtgebäude kleinen Bereich, ein Brandschutzkonzept erforderlich.

Um dem wachsenden Bedarf an FOGS-Plätzen nachzukommen wurde im Jahr 2012 die vorhandene Lehrküche umgebaut. Mit dieser Nutzungsänderung wurde es möglich, eine weitere FOGS-Gruppe einzurichten. Die für die Umnutzung erforderliche baurechtliche Genehmigung wurde eingeholt.

Aufgrund der stetig gestiegenen Schülerzahl in den vorangegangenen Jahren wurden immer wieder kleinere Um- und Anbauten und Veränderungen in der Nutzung einzelner Räume und Flächen durchgeführt.

Erläuterungen:

1. Aktuelle Raumsituation und Entwicklung der Schülerzahlen:

Die Waldschule war ursprünglich für eine Anzahl von 65 Schülerinnen und Schüler ausgelegt und besaß neben den Klassenräumen vier zusätzliche Fachräume (Naturwissenschaften, Werken, Kunst und eine Schulküche). Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wurden bereits zwei Fachräume (Naturwissenschaften und Kunst) zugunsten von Klassenräumen aufgegeben. Der Werkraum hat die Hälfte seiner ursprünglichen Fläche eingebüßt. Durch diese Flächenumnutzungen und die Reduzierung der Fachräume konnten zwischenzeitlich neun Klassenräume geschaffen werden. Dies ermöglicht eine Belegung der Schule mit rund 80 Schülerinnen und Schülern. Sieben der neun Klassen haben einen eigenen Differenzierungsraum. Zwei der Differenzierungsräume sind extrem klein und ein Differenzierungsraum hat als „gefangener Raum“ kein Tageslicht und keine direkte Frischluftversorgung. Drei dieser Differenzierungsräume sind damit nicht dauerhaft als solche nutzbar.

Im Schuljahr 2017/2018 mussten aufgrund gestiegener Anmeldezahlen insgesamt 120 Schülerinnen und Schüler beschult werden. Zur Entschärfung der Raumsituation wurden zwei Klassen interimweise in der ehemaligen Hauptschule der Gemeinde in Alfter-Oedekoven und zwei weitere Klassen in Rheinbach, in Räumen der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule, untergebracht. Die beiden genannten Teilstandorte müssen wegen weiterhin steigenden Schülerzahlen auch im kommenden Schuljahr genutzt werden. Der Standort in Rheinbach böte

sich – das Einverständnis der Stadt Rheinbach vorausgesetzt – auch unter dem Gesichtspunkt der wohnortnahen Beschulung für einen längerfristigen Schulstandort an.

Die derzeit und im kommenden Schuljahr 2018/19 in den Räumen der ehemaligen Hauptschule in Alfter-Oedekoven untergebrachten Klassen der Waldschule müssen voraussichtlich bereits ab dem Schuljahr 2019/20 im Hauptstandort in Alfter-Witterschlick oder am Teilstandort in Rheinbach beschult werden. Die Gemeinde Alfter beabsichtigt nämlich, gemeinsam mit der Stadt Rheinbach am ehemaligen Hauptschulstandort in Alfter-Oedekoven einen Teilstandort der Gesamtschule Rheinbach einzurichten.

Der Raumbedarf der Waldschule betrifft neben dem schulischen Bereich auch die Ganztagsbetreuung. Für das neue Schuljahr liegen aktuell 38 neue Anmeldungen für die FOGS vor. Die Waldschule kann wegen fehlender Kapazitäten jedoch nur vier Plätze vergeben. Um zumindest eine zeitweise Betreuung sicherzustellen, wurden Gruppen der Übermittagsbetreuung eingerichtet. In Ermangelung von Raumkapazitäten müssen die Maßnahmen dieser Übermittagsbetreuung zum Teil behelfsweise im Foyer des Schulgebäudes stattfinden.

Das Foyer wird neben der Übermittagsbetreuung regelmäßig für die wöchentlich stattfindende Schulversammlung, für Elternversammlungen, klassenübergreifenden Musikunterricht, Kunstvermittlung, Bewegungsangebote und andere Zwecke genutzt. Der schlauchartige Zuschnitt des Foyers ist grundsätzlich nicht für die o.g. Verwendungen geeignet. Daher wird eine moderate Verbreiterung um ca. 2,50 m vorgeschlagen, um einen Platzgewinn von ungefähr 35 m² zu schaffen und den Raum hin zu einer besser nutzbaren, rechteckigen Fläche verändern.

Ein Rückgang der Schülerzahl ist nach Einschätzung der Schulaufsicht mittelfristig nicht zu erwarten. Im Gegenteil zeigt die dauerhaft hohe Auslastung der Schule, dass für die Waldschule ein zukunftsorientiertes Raumkonzept erforderlich ist. Eine dauerhafte Beschulung in der Größenordnung von bis zu 120 Schülern am Standort der Waldschule in Alfter-Witterschlick wird bereits aus pädagogischer Sicht weder von der Schulleitung noch vom Schulamt befürwortet. Deshalb sollten am Standort der Waldschule mittel- bis langfristig maximal 80 Schüler beschult werden. Durch eine flexible Anmietung von Zusatzkapazitäten z.B. in Rheinbach, könnte darüber hinaus flexibel auf Schwankungen in den Schülerzahlen reagiert werden.

Um die Schule in Alfter-Witterschlick dauerhaft für rund 80 Schüler/innen zu ertüchtigen, sind jedoch bauliche Veränderungen und eine moderate Erweiterung der Fläche unumgänglich. Nur dann stünde neben dem erforderlichen Platzangebot auch allen Kindern ein psychologisch/pädagogisch optimiertes Lernangebot zur Verfügung. Dies umfasst neben einer veränderten Raumanordnung zur Schaffung vollwertiger Differenzierungsräume auch eine Erweiterung des Lehrerzimmers und eine Umstrukturierung der Verwaltungsräume. Hierdurch würde außerdem Barrierefreiheit für Eltern und Besucher geschaffen, die bisher nicht besteht.

2. Brandschutz:

Neben den o.g. Kapazitätsengpässen im Gebäude der Waldschule in Alfter-Witterschlick bestehen dort auch Defizite im Bereich des baulichen Brandschutzes. Aufgrund einer bauordnungsrechtlichen Auflage ist für den Weiterbetrieb der Schule ein zweiter baulicher Rettungsweg zwingend herzustellen. Baulich müssen hierzu ein direkter Ausgang des Treppenhauses ins Freie und ein zweiter baulicher Rettungsweg in Form einer zusätzlichen Treppe geschaffen werden. Außerdem sind die alten Feuerschutztüren durch neue F-Türen

(Brandschutztüren) zu ersetzen. Die Umsetzung der Anforderungen des Brandschutzes ist für die Schule nur mit einem erheblichen Einschnitt in die derzeitige Raumnutzung möglich. So entfielen durch die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges ein Differenzierungs- und ein Abstellraum, was zu einer weiteren Verschärfung der Raumknappheit führen würde.

3. Mögliche Maßnahmen zur Sanierung und Erweiterung:

Um neben den zwingend erforderlichen Brandschutz- sowie weiteren Sanierungsmaßnahmen (Böden, WCs) auch die unterschiedlichen Möglichkeiten zu einer Neustrukturierung und Erweiterung der Raumkapazitäten zu einem ganzheitlichen Sanierungskonzept zu entwickeln, hat die Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit dem Schulamt eine Entwurfsplanung durch externe Fachplaner erstellen lassen. Die verschiedenen kleineren und größeren Maßnahmen wurden in baulich und pädagogisch sinnvolle Maßnahmenpakete zusammengefasst und auf Grundlage einer Entwurfsplanung durch eine Kostenberechnung bewertet.

Maßnahmenpaket 1: Brandschutzmaßnahmen

Maßnahmenpaket 2: Klassenanbau

Maßnahmenpaket 3: Anbau der Verwaltung

Maßnahmenpaket 4: Umbauten im Bestand

Maßnahmenpaket 5: Erweiterung des Foyers

Maßnahmenpaket 6: Komplettsanierung und Erweiterung (Maßnahmenpakete 1-5)

Da die Brandschutzmaßnahmen zwingend für einen Weiterbetrieb der Schule erforderlich sind, werden deren Kosten in Höhe von 600 T€ zu jedem weiteren Maßnahmenpaket hinzuaddiert.

	Maßnahmen- paket 1 Brandschutz- maßnahmen	Maßnahmen- paket 2 Anbau Klassen	Maßnahmen- paket 3 Anbau Verwaltung	Maßnahmen- paket 4 Umbauten im Bestand	Maßnahmen- paket 5 Erweiterung Foyer	Maßnahmen- paket 6 MNP 1-5
KG 300-500 Baukosten	600 T€	800 T€ + 600 T€	700 T€ + 600 T€	1.700 T€ +600 T€	300 T€ + 600 T€	4.100 T€
KG 600 Einrichtung	0 T€	50 T€	50 T€	0 T€	50 T€	150 T€
Interimsschule	0 T€	0 T€	0 T€	1.000 T€	0 T€	1.000 T€
KG 700 (30% pauschal)	200 T€	435 T€	405 T€	990 T€	285 T€	1.575 T€
ZwiSu	800 T€	1.885 T€	1.755 T€	4.290 T€	1.235 T€	6.825 T€
Risikozuschlag (+15%)	120 T€	283 T€	263 T€	644 T€	185 T€	1.024 T€
Gesamtsumme	920 T€	2.168 T€	2.018 T€	4.934 T€	1.420 T€	7.849 T€

Aus Sicht des Schulamtes und der Gebäudewirtschaft ist eine sinnvolle Optimierung der pädagogischen und baulichen Notwendigkeiten im Rahmen des Maßnahmenpakets 6 umzusetzen. Die Gesamtkosten für eine solche Sanierung und Erweiterung der Waldschule beliefen sich inklusive eines Risikozuschlags von 15% auf ca. 7,9 Mio. €. Der Risikoaufschlag wurde mit lediglich 15% bewertet, da für die Sanierungsmaßnahmen bereits eine Kostenberechnung aufgrund einer konkreten und mit dem Nutzer und dem Schulverwaltungsamt abgestimmten Entwurfsplanung vorliegt.

4. Mögliche Alternativen zu einer Sanierung/Erweiterung:

Neben einer grundlegenden Sanierung kommt auch ein Neubau der Waldschule in Betracht. Als Vergleichsgröße wird hierfür die Waldschule nach einer Sanierung und Erweiterung gem. Maßnahmenpaket 6 zugrunde gelegt.

Denkbar sind derzeit zwei Neubauvarianten.

Alternative N1 Neubau auf dem gemeindlichen Nachbargrundstück:

Zu einem möglichen Ankauf des Nachbargrundstücks durch den Rhein-Sieg-Kreis gab es bereits erste Vorgespräche zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis und der Gemeinde. Eine Entscheidung, ob die Gemeinde dem Kreis das Grundstück zur Verfügung stellen kann, liegt aber genauso wenig vor, wie eine abschließende Klärung einer baurechtlichen Zulässigkeit eines solchen Vorhabens.

Eine Grobkostenschätzung auf Grundlage des BKI 2017 (Baukostenindex) zuzüglich einer voraussichtlichen Baukostensteigerung bis zur Bauausführung in Höhe von rund 20%, beziffert die Neubaukosten auf ca. 9,6 Mio. €. Im hier angenommenen Idealfall fallen in dieser Variante keine Interimskosten an, da der Umzug in den Neubau erst nach dessen Fertigstellung erfolgt.

Alternative N2 Neubau auf dem bisherigen Grundstück, vorheriger Abriss des Bestandsgebäudes:

Bei dieser Variante würden die Kosten für einen Grundstückserwerb entfallen. Die Ersparnis für den in diesem Falle nicht erforderlichen Grunderwerb würde allerdings weitestgehend durch die kostenintensive Errichtung einer Interimsschule (voraussichtlich Container) aufgehoben. Zudem wirkt sich bei dieser Variante der Restbuchwert ergebniswirksam auf den Haushalt und somit auf die Gesamtkosten aus.

Die Grobkostenschätzung beläuft sich auf Grundlage des BKI 2017 (Baukostenindex) zuzüglich einer voraussichtlichen Baukostensteigerung bis zur Bauausführung in Höhe von rund 20% für einen Abriss und Neubau inkl. Interim auf ca. 9,46 Mio. €

Für die Alternative N1 wären Annahmen zu möglichen Verkaufserlösen zu treffen, da derzeit nur die Planungen für eine Sanierung der Schule begonnen wurden. Sollte ein vertiefender Planungsauftrag für eine Neubauvariante erteilt werden, wären die nachstehenden Annahmen durch den Gutachterausschuss oder ein entsprechendes Verkaufsverfahren zu untermauern.

Für beide Alternativen N1 und N2 ist zudem die Höhe des Risikozuschlags zu beziffern, da es hier noch keinerlei Entwurfsplanung für einen Neubau gibt und dementsprechend die Schätzspanne weiter ist.

Daher wurden die nachstehenden Annahmen für die Grobkostenschätzung zugrunde gelegt:

- Annahme 1: Der Kaufpreis für das Nachbargrundstück und der Verkaufserlös für das Grundstück der Bestandsschule sind identisch.
- Annahme 2: Aufgrund der Widmung des Gebäudes als „Schule“ ist eine erlösorientierte Vermarktung des Gebäudes nicht zu erwarten. Der Verkauf der Schule erfolgt im Idealfall daher lediglich zum Restbuchwert und damit ergebnisneutral.
- Annahme 3: Aufgrund fehlender Planungsgrundlagen für die beiden Neubauvarianten muss von einem erhöhten Kostenrisiko ausgegangen werden. Die Neubaukosten wurden anhand des nach der Sanierung der Schule zur Verfügung stehenden Raumprogramms kalkuliert. Die Erfahrung zeigt aber, dass bei Planungen für einen Schulneubau das Raumprogramm erheblich vom Bestand abweicht (d.h. im Regelfall anwächst). Daher werden beide Neubauvarianten mit einem Risikoaufschlag von 30% versehen.

	Maßnahmen- paket 6 Sanierung MNP 1-5	Variante N1 Neubau auf Nachbargrundstück	Variante N2 Neubau Abriss inkl. Interim
Schätzung nach BKI 2017		9.600 T€	9.460 T€
Kostenberechnung	6.825 T€		
Risikoaufschlag 15%	1.024 T€		
Risikoaufschlag 30%		2.880 T€	2.838 T€
Restbuchwert*			688 T€
Gesamtkosten	7.849 T€	12.480 T€	12.986 T€

*saldierte inkl. Sonderposten

5. Entscheidungsvorschlag und haushalterische Auswirkungen:

Schulamt und Gebäudewirtschaft befürworten die Sanierung und Erweiterung der Waldschule gemäß des Maßnahmenpakets 6. Mit den angedachten Umbaumaßnahmen bliebe der besondere Charakter der Schule erhalten, würde aber dennoch eine nachhaltige Verbesserung der baulichen Situation erzielt und das Gebäude den heutigen Anforderungen an eine Schule mit diesem Förderschwerpunkt angeglichen, auch wenn die Schule anschließend nicht komplett saniert bzw. neuwertig ist.

Sowohl in der Variante eines Neubaus in gleicher Größe als auch nach der vorgeschlagenen Sanierung des bestehenden Standortes wird die Waldschule in Alfter-Witterschlick nicht alle Schüler/innen mit dem sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf emotionale und soziale Entwicklung aus ihrem Einzugsbereich aufnehmen können. Insofern wird weiterhin mindestens ein Teilstandort erforderlich sein.

Im Doppelhaushalt 2017/2018 wurden bereits investive Haushaltsmittel für die Sanierung der Waldschule vorgesehen.

	2017	2018	2019	2020
HPL 2017/2018	200 T€	1.000 T€	1.000 T€	1.000 T€

Zu diesem Zeitpunkt befand man sich noch in der Vorbereitungsphase, die finanzielle Dimension der Maßnahme war noch nicht seriös abschätzbar. Im Hinblick auf die

Herbeiführung einer Grundsatzentscheidung zur weiteren Vorgehensweise der Waldschule ist nunmehr darüber zu entscheiden, ob die Maßnahme im kommenden Doppelhaushalt 2019/2020 neu veranschlagt werden soll.

6. Möglicher Einsatz von Fördermitteln:

Die Sanierung der Waldschule kann als eine mögliche Maßnahme im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes Kapitel 2 (KInvFöG 2) mit Bundesmitteln gefördert werden. Hierzu steht noch eine Grundsatzentscheidung des Kreistages aus.

Gemäß dem Fördermittelbescheid vom 22.01.2018 erhält der Rhein-Sieg-Kreis in dem Förderzeitraum vom 01.07.2017 bis 31.12.2022, für die Sanierung von Schulen, insgesamt 9.573.746,- Euro. Die Förderquote beträgt maximal 90%. Die Zweckbindung der Fördermittel beträgt 10 Jahre.

	Maßnahmen- paket 6 Sanierung MNP 1-5	Variante N1 Neubau auf Nachbargrundstück	Variante N2 Neubau Abriss inkl. Interim
Gesamtkosten	7.849 T€	12.480 T€	12.987 T€
förderfähige Gesamtkosten *¹	7.849 T€	12.480 T€	12.298T€*²
Fördermittel 90% (max. 9,57 Mio. €)	7.064 T€	9.573 T€	9.573 T€
Eigenmittel	785 T€	2.907 T€	2.725 T€
verfügbare Fördermittel	2.509 T€	0 T€	0 T€

**¹ In den Gesamtkosten sind sowohl investiv wie konsumtiv abzuwickelnde Bestandteile enthalten. Die Interimskosten sind immer konsumtiv zu veranschlagen. Bei der Variante „Maßnahmenpaket 6“ ist auch bei den Baukosten voraussichtlich eine Differenzierung vorzunehmen, die jedoch erst bei Entscheidung über die konkrete Planung bezifferbar ist.*

**² abzgl. Abschreibung auf Restbuchwert*

Inwieweit die Neubauvarianten überhaupt im Rahmen des KInvFöG 2 gefördert werden können, müsste noch geprüft werden, da Ersatzbauten nur in Ausnahmefällen förderfähig sind. Hierzu führt der Fördermittelgeber in § 6 Abs. 3 seiner Verwaltungsvereinbarung wie folgt aus: „Die Errichtung eines Ersatzbaus ist ausnahmsweise förderfähig, soweit sie im Vergleich zur Bestandssanierung bei Beachtung des Prinzips der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nachweislich die günstigere Variante darstellt und soweit der Ersatzneubau nach Art und Funktion den Bestandsbau ersetzt und dabei dessen räumliche Kapazität nicht wesentlich übersteigt.“

Im Auftrag

(Udelhoven)

Zur Sitzung des Finanzausschusses am 13.06.2018